Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Cartagena, 16 de ene. de 2025

ANÁLISIS DEL SECTOR

De conformidad el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 indica el deber de las entidades estatales de hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. Así mismo, la guía de Colombia Compra Eficiente-CCE, para los estudios del sector establece algunas recomendaciones para definir el sector y realizar su análisis correspondiente, en este sentido, propones tres áreas de estudio: Aspectos Generales, Oferta y Demanda, lo cual se acoge en el presente análisis.

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias DT y C, en cumplimiento de su misión y en aras de garantizar el funcionamiento de varias de sus Dependencias, requiere de un inmueble para las oficinas de diferentes dependencias de la Alcaldía de Cartagena. Sin embargo, el Distrito de Cartagena de Indias no cuenta con inmuebles de su propiedad dentro de su inventario de patrimonio inmobiliario destinados a cubrir las necesidades requeridas.

Por lo expuesto, la Dirección Administrativa de Apoyo Logístico en atención a la delegación conferida mediante decreto No. 1976 de 2024 adelanta el presente estudio dentro de la etapa de planeación de los procesos contractuales, en este caso, de arrendamiento de bienes inmuebles, en aras de satisfacer la necesidad establecida previamente.
.

CÓDIGO UNSPSC.

Código UNSPSC 80131500 Clase : Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

(PRODUCTO 02 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales)

ASPECTOS GENERALES

Los aspectos generales están referidos a los distintos contextos (Económico, social, político, ambiental, regulatorio, técnico, etc.) que pudieren incidir o tener relación con el presente proceso contractual, entendiéndose éste como el sector inmobiliario.

CONTEXTO ECONÓMICO

Las variables macroeconómicas describen cómo es el comportamiento de la actividad económica de un país, su análisis permite a los expertos prever como va a evolucionar la economía y su incidencia en diferentes sectores, determinando cuales tienen más potencial o qué empresas están mejor situadas.

Los indicadores abordados a continuacion se constituyen en variables que muestran el comportamiento y alcance de la economia de un pais, su estructura, su nivel de competitividad y hacia dónde se dirige.

Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral[1]

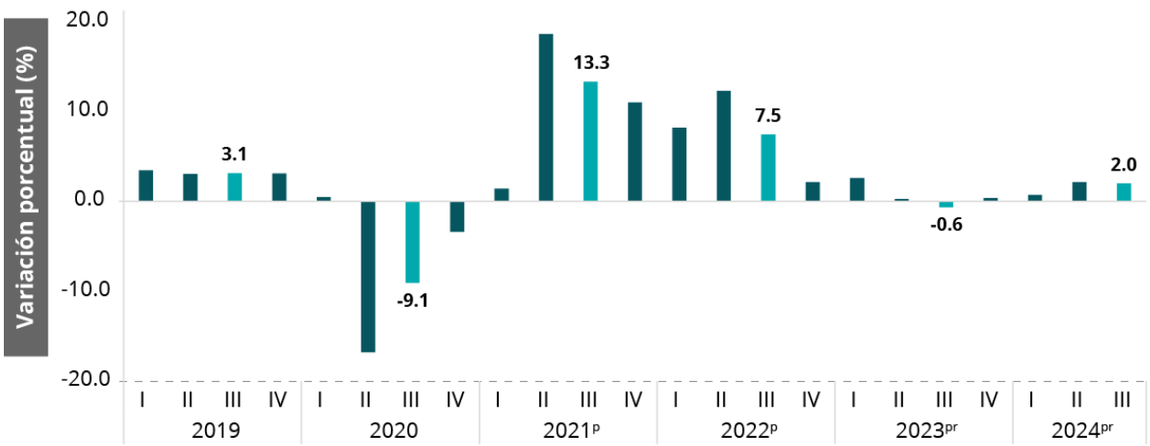
En el tercer trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,0% respecto al mismo periodo de 2023pr.

[1] Información actualizada el 18 de noviembre de 2024

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Producto Interno Bruto (PIB)

Tasas de crecimiento anual en volumen[1]
2019-I / 2024pr-III



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

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 10,7% (contribuye 1,1 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 14,1% (contribuye 0,5 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 2,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual)

En lo corrido del año 2024pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,9% (contribuye 0,9 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 4,2% (contribuye 0,7 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 9,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Actividades inmobiliarias En el tercer trimestre de 2024pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla).

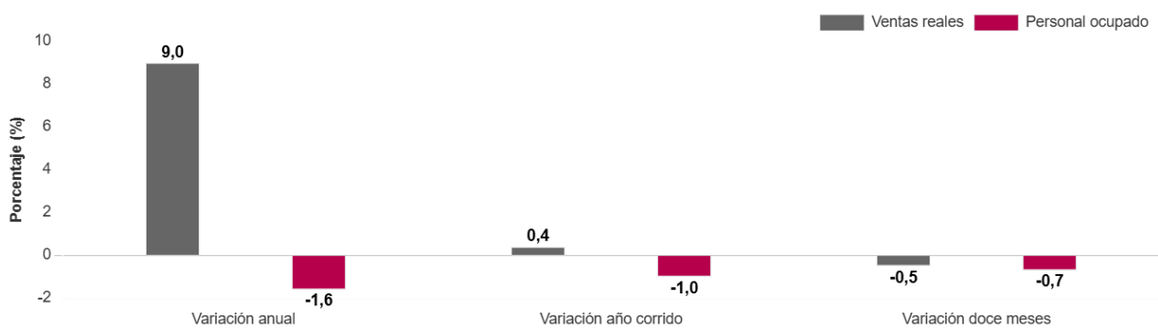
Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2024[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024[pr]-III / 2023[pr]-III	2024[pr] / 2023[pr]	2024[pr]-III / 2024[pr]-II
Actividades inmobiliarias	**2,0**	**1,9**	**0,5**

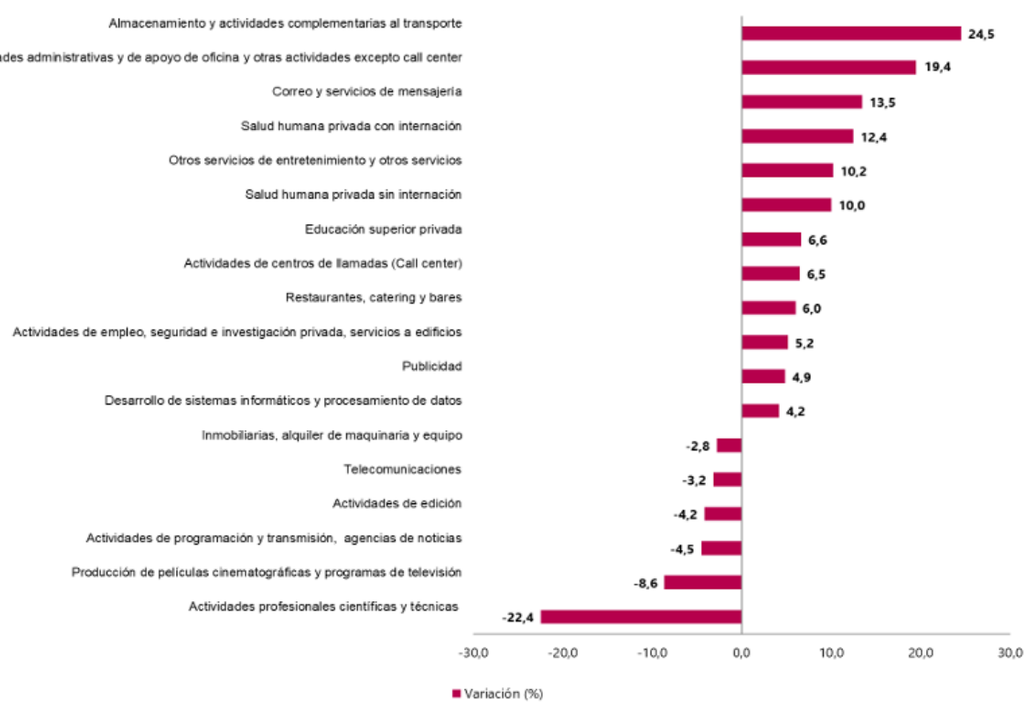
Fuente: DANE, PIB_T
[Pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)



En octubre de 2024, las ventas reales del comercio minorista aumentaron 9,0% y el personal ocupado decreció 1,6% en relación con el mismo mes de 2023. Excluyendo el comercio de combustibles, la variación de las ventas reales del sector fue de 11,1%.

Total nacional
Octubre 2024[p] / octubre 2023



Fuente: DANE, EMS.

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR – IPC[2]

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2023 - 2024 (diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2023	2024	2023	2024
IPC total	9,28	**5,20**	0,45	**0,46**

Fuente: DANE, IPC

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 5,20% en comparación con diciembre de 2023.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el año

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 5,20% en comparación con diciembre de 2023. En el último año, las divisiones Educación (10,62%), Restaurantes y hoteles (7,87%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,96%), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,57%) y por último, Salud (5,54%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,20%). Entre tanto, las divisiones Transporte (5,19%), Bienes y servicios diversos (3,33%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,31%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,18%), Prendas de vestir y calzado (2,06%), Recreación y cultura (-0,21%) y por último, Información y comunicación (-0,93%) se ubicaron por debajo del promedio nacional. .

Cuadro IPC Variación y contribución anual Por principales subclases

Diciembre 2023 - 2024

		2023		2024	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	11,41	0,43	10,62	0,41
Restaurantes y hoteles	9,43	13,22	1,38	7,87	0,85
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	9,26	2,84	6,96	2,13
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	11,95	0,20	5,57	0,09
Salud	1,71	9,49	0,16	5,54	0,09
TOTAL	100,00	9,28	9,28	5,20	5,20
Transporte	12,93	15,42	1,96	5,19	0,70
Bienes y servicios diversos	5,36	10,08	0,53	3,33	0,18
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	5,00	0,99	3,31	0,63
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	8,94	0,37	2,18	0,09
Prendas de vestir y calzado	3,98	5,23	0,17	2,06	0,07
Recreación y cultura	3,79	7,10	0,24	-0,21	-0,01
Información y comunicación	4,33	0,12	0,00	-0,93	-0,03

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Tasa Representativa del Mercado

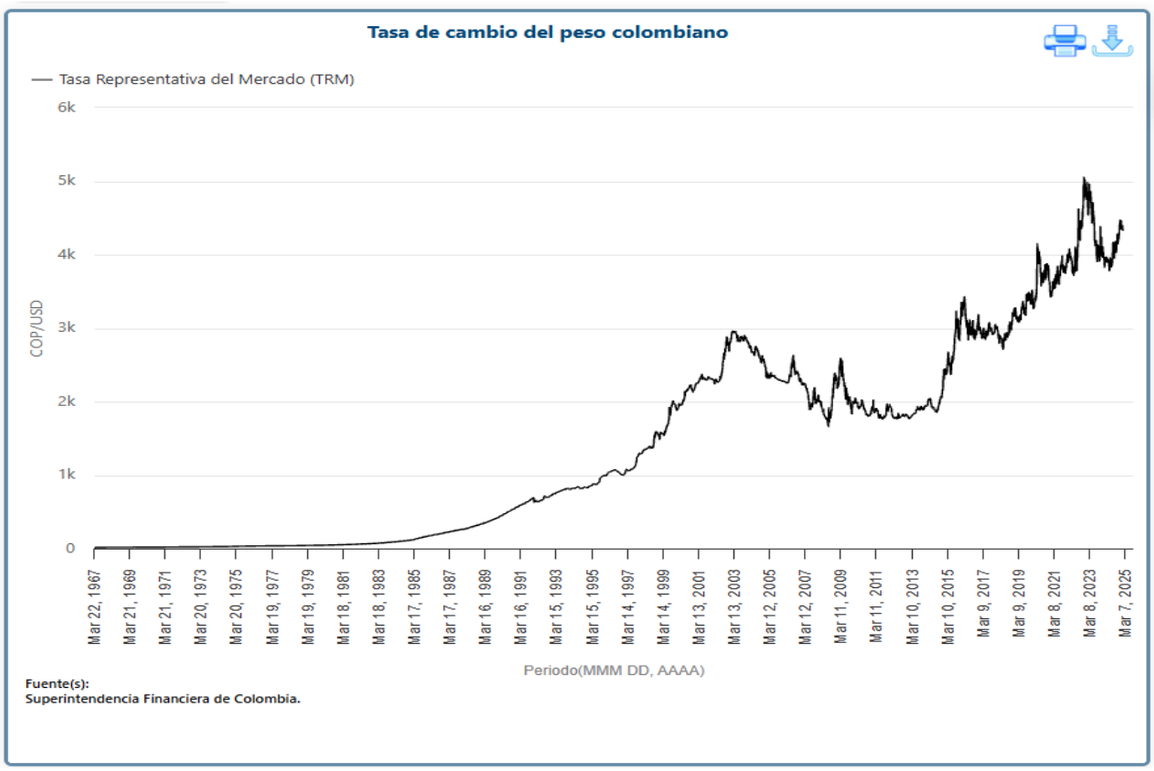
La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos. La TRM se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas.

Actualmente la Superintendencia Financiera de Colombia es la que calcula y certifica diariamente la TRM con base en las operaciones registradas el día hábil inmediatamente anterior.

[2] Información noviembre 2024

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

A continuación, se muestra el comportamiento de la Tasa representativa del Mercado en el periodo comprendido entre 1967- 2025:



Comportamiento Tasa representativa del Mercado marzo 1967- enero 2025

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

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

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

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

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

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

MARCO LEGAL

El presente proceso de selección estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rigen por las siguientes normas:

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

- Ley 80 28 de octubre de 1993, por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública
- Ley 816 07 de julio de 2003, por medio de la cual se apoya a la industria nacional a través de la contratación pública.
- Ley 1150 16 de julio de 2007, por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.
- Ley 1474 de 2011, por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
- Decreto 1082 de 2015, por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública.
- Decreto 1592 del 24 de diciembre de 2013 por el cual se adoptó el Manual de Contratación del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y sus modificatorios Decreto 1314 de 2014, Decreto 0133 de 2015 y Decreto 903 de 2017.
- Ley 820 de 2003 establece los derechos y deberes de los arrendatarios y arrendadores en Colombia.
- Resolución No. 0395 del 22 marzo de 2006, Ministerio de Cultura. Por la cual se declaran como Bienes de Interés Cultural de Carácter Nacional categorías de bienes muebles ubicados en el territorio colombiano.

Prórroga o renovación del contrato.

La renovación del contrato de arrendamiento en locales comerciales está especialmente regulada por el Código de Comercio en su artículo 518.

De acuerdo a la norma, el contrato de arrendamiento puede ser renovado o prorrogado por acuerdo de las partes, pero una vez que el arrendatario lleve 2 años o más, el arrendatario tiene derecho a que le sea renovado, excepto si se dan los siguientes casos:

Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.
Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviera el arrendatario.
Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

Contexto Técnico

Atendiendo la necesidad descrita al inicio del presente estudio es preciso definir las características técnicas que acompañan este servicio a fin de cumplir con el objeto contractual:

- El inmueble debe tener mínimo un área superior de 2800 metros cuadrados
- Debe ser libre de riesgos de humedad subterránea o problemas de inundación y que ofrezca estabilidad, debe estar situado lejos de industrias contaminantes o posible peligro por atentados u objetivos bélicos, es importante prever el espacio suficiente para albergar la documentación acumulada y los equipos informáticos.
- El inmueble debe estar libre de embargo, secuestro, o pleito pendiente.
- Gozar de servicios públicos domiciliarios de agua, y energía eléctrica y estar a paz y salvo por dichos conceptos.
- El bien inmueble debe tener instalaciones eléctricas de 110 y 220 voltios hy cableado estructurado de voz y datos.
- Fácil acceso de tal manera que permita la atención confortable a la población atendida,
- Lugares comunes (baños para uso del equipo de trabajo y población atendida según su género).
- Parqueaderos
- El inmueble de estar dotado de equipos y Mobiliario de Oficina incluido su mantenimiento (Aires acondicionado, Escritorios, sillas de trabajo y de espera, archivadores fijos, archivos rodantes, salas de reuniones, salas de espera, entre otros)

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Características de Inmuebles Ofrecido

Clase AAA:

Se trata de edificios nuevos o con máximo 5 años de vida de construcción y en las cuales se prima la localización, la exclusividad.

Sus características principales son:

- Valores de renta por encima del precio promedio de la zona
- Construcción y acabados de alta calidad en todas sus áreas
- Arquitectura moderna, normalmente diseñado por un arquitecto o despacho de renombre
- La administración del edificio es llevada por profesionales, basados en un Sistema de Gestión de Edificios (BMS) que permita controlar la ventilación, iluminación, equipo de aire acondicionado, control en las puertas de entrada, etc.
- Se asigna un lugar de estacionamiento por cada 30 M2 de oficina
- Elevadores de alta velocidad y elevador de servicio.
- Amenidades con cafetería, lobby, ATM (cajeros bancarios automáticos) de acuerdo a la población del edificio.
- Ventanas con ensamble doble y capas metálicas low-e impiden la ganancia calórica y entrada de rayos UV admitiendo mayor cantidad de luz visible, lo cual permite disminuciones significativas en el consumo de energía por los sistemas de HVAC.

ESPACIOS FUNCIONALES DE USO INMEDIATO

UBICACIÓN: barrio Manga, Cra. 27 No. 28-39, Centro Empresarial PORTUS MANGA CARTAGENA los cuales comprenden los pisos Nos. 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23 con un área total de 2.884 mts2, con unos linderos identificados en la escritura pública No. 4355 del 30 de agosto de 2018, inmuebles a los cuales les corresponden los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 060-323688, 060-323689, 060-323690, 060-323691, 060-323692, 060-323693 y 060-323694, con destino para el funcionamiento de las sedes administrativas de varias dependencias de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T y C.

Es un modelo de negocio que garantiza que el Distrito de Cartagena cuente con espacios corporativos diseñados, construidos y completamente dotados para su uso, permitiendo que la institución cuente con soluciones integrales y modernas, y cuyo desarrollo y ejecución garantizan un óptimo funcionamiento de las áreas rentadas a través de una gestión inmobiliaria experta y responsable de realizar la operación, el control, el mantenimiento y la supervisión de dichas áreas.

DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO

2884 m2 distribuidos en 7 placas de 412 m2 cada una

Áreas de trabajo diseñadas y dotadas a la medida: Pisos. Muros en drywall, Puertas, Divisiones en vidrio, Cielos rasos con estructura en concreto a la vista, Pintura (tipo industrial), Iluminación, UPS, Red potencia para corriente regulada y normal. Red de voz y datos (categoría 6A), Sistema de extracción, Instalaciones Hidráulicas, Aires Acondicionados, Solar Screen, Cocinetas. Dispensadores de Agua, Puntos ecológicos, Señalización, Camillas, Extintores. Televisores. Hornos microondas y Neveras.

MOBILIARIO

568 puestos de trabajo (estaciones individuales, colaborativas - salas de juntas y mesas de trabajo - y aforo), 2 auditorios, l sala de audiencias, l salón múltiple y l salón mayor.

Amueblamiento conforme con los estándares de cumplimiento de las Aseguradora de Riesgos Labores: Escritorios y superficies de trabajo para directivos. trabajadores y auxiliares, Sillas de trabajo, Sillas de interlocución, Archivadores, Archivo rodante, Puestos de recepción, Mesas de reunión, Salones de reuniones. Puntos de impresión. Salas de espera, Salas de trabajo, Mesas de comedor y Sillas de comedor.

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

MANTENIMIENTO

Mantenimiento según cronogramas: aires acondicionados, UPS, Redes eléctricas, Redes hidráulicas, redes sanitarias y Luminarias

Generalidades del Inmueble ofrecido:

DETALLE DE AREA POR PISO

Piso	Área m²	Puestos de Trabajo (Capacidad Instalada)			
		Estaciones Individuales [i]	Estaciones Colaborativas [ii]	Aforo	Totales
Piso 17	412	50	18	-	68
Piso 18	412	60	6	-	66
Piso 19	235	22	8	-	30
Piso 20	412	61	24	-	85
Piso 21	412	59	10	-	69
Piso 22	412	32	24	-	56
Piso 23	260	35	14	-	49
Servicios Complementarios					
Piso 17 - Auditorio	-	-	-	30	30
Piso 18 - Auditorio	-	-	-	18	18
Piso 19 - Sala de Audiencias	-	-	6	6	12
Servicios Generales					
Piso 19 - Salón Múltiple [iii]	177	1	60	12	73
Piso 23 - Salón Mayor	152	2	10	-	12
TOTAL	**2884**	**322**	**180**	**66**	**568**

[i] Superficie de trabajo individual operativa, recepción o gerencial en L (según diseño), cajonera metálica baja o 2x1 y sala de reunión (según diseño), silla operativa o gerencial (según diseño), pantalla de vidrio o mostrador en vidrio templado (según diseño) y conectividad eléctrica, voz y datos.
[ii] Superficie de trabajo colaborativa, silla operativa o interlocutora (según diseño) y conectividad eléctrica, voz y datos (según diseño).
[iii] Salón Auxiliar-Comedor.

PROVEEDORES

Para establecer quienes pueden ser los posibles oferentes para el proceso contratación que se pretende adelantar se revisara la CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME DE TODAS LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS Revisión 4 adaptada para Colombia CIIU Rev. 4 A.C. (2022), en este caso:

Sección L Actividades inmobiliarias

DIVISIÓN 68 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

681 6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.

Esta clase incluye:
• La compra, la venta, la administración, el alquiler y/o el arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.
• El alquiler y/o el arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos superiores a treinta días.
• La promoción y la comercialización de proyectos inmobiliarios.
• La subdivisión de terrenos en lotes, sin mejora de los mismos.
• El suministro de espacio solo para albergue de animales.

682 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata

Esta clase incluye:
• Las actividades inmobiliarias que se realizan a cambio de una retribución o por contrata incluidos los servicios inmobiliarios.
• La compra, la venta, la administración, el alquiler y/o el arrendamiento de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata.
• La valuación inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrata.
• La promoción y la comercialización de proyectos inmobiliarios a cambio de una retribución o por contrata.

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

• La consultoría inmobiliaria a cambios de una retribución o por contrata.
• La administración de condominios, conjuntos residenciales, centros comerciales y plazas de mercado, entre otros.

Definida la clasificación CIIU (6810-6820) podemos identificar a través del Sistema de Información Integrada Societaria de la Superintendencia de Sociedades las empresas vigentes en el sector inmobiliario y que operan en la ciudad y que reportan información a SuperSociedades, las cuales se constituyen en posibles oferentes:

Punto de Entrada	NIT	Razón social de la sociedad	Clasificación Industrial Internacional Uniforme Versión 4 A.C (CIIU)	Departamento de la dirección del domicilio
Plenas-Individuales	806.014.218,00	M. & R. S.C.A. ZUREK	L6810	BOLÍVAR
Plenas-Individuales	890.401.229,00	LEQUERICA E HIJOS S.A.S.	L6810	BOLÍVAR
Plenas-Individuales	900.138.370,00	Parque Industrial Zona Franca S.A.S usuario operador de zonas francas	L6820	BOLÍVAR
Plenas-Individuales	900.139.273,00	IMOBLEX	L6810	BOLÍVAR
Plenas-Individuales	900.219.341,00	REPRESENTACIONES PÉREZ VÉLEZ S.A.S.	L6810	BOLÍVAR
Plenas-Separados	900.087.151,00	CARTAGENA II SA	L6810	BOLÍVAR
Plenas-Separados	900.867.653,00	SAN FRANCISCO INVESTMENTS SAS	L6810	BOLÍVAR
Plenas-Separados	901.195.029,00	DUYUDIAMSA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	800.121.157,00	IINMOBILARIA UBIKKA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	800.148.482,00	CASTELLANA TECH COLOMBIA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	800.164.000,00	IGUANA DE CALAMARÍ Y CIA S EN C	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	800.249.410,00	INVERBIENES SAS	L6820	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	802.012.382,00	PROYECTOS Y SERVICIOS MARATLANTICA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	802.020.239,00	ISAAC CONSTRUCTORA LTDA.	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	806.001.606,00	INVERSIONES MURRA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	806.001.787,00	ROMÁN GARCÍA E HIJOS SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	806.001.878,00	HENRÍQUEZ EMILIANI & CIA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	806.003.446,00	INVERSIONES AGAPE DEL MAR S.A.S.	L6810	BOLÍVAR

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Pymes-Individuales	806.004.876,00	ACIRON SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	806.005.429,00	INMOBILIARIA BOZZIMBETT S.A.S.	L6820	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	806.006.097,00	M CASTELLANOS A & CIA S EN C	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	806.006.803,00	INVERSIONES SCHWYN FERRER & CIA SA	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	806.007.272,00	INVERSIONES LEO999 S.A.S.	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	806.007.319,00	PROMOCIONES HOYOS CAÑAVERA Y CIA S.C.A	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	806.010.177,00	INVERSIONES IRISARRI FOSCHINI SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	806.014.786,00	FINCA RAÍZ RODRÍGUEZ & BOLÍVAR S. A.S.	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	806.016.284,00	PROMOTORA AMIN BAJAIRE iINVERSIONES	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	806.016.535,00	LANDAZABAL DAGUER & CIA S EN C	L6820	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	806.016.782,00	CESAR AUGUSTO ROJAS FRANCO E HIJOS SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	830.129.246,00	CINCEL COLOMBIA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	830.510.999,00	JOTAMARA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	860.077.396,00	MIRAMAR & CIA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	890.400.048,00	ARAUJO Y SEGOVIA SA	L6820	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	890.400.857,00	SOCIEDAD HUMBERTO RODRÍGUEZ SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	890.401.198,00	INVERMAS SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	890.401.795,00	TERESITA ROMÁN DE ZUREK Y CIA SAS	L6820	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	890.401.950,00	INVERSIONES ROCCO SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	890.402.037,00	ISRAEL DE J MORENO Y CIA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	890.402.091,00	INVERSIONES TALAZAC DE SEDO & CIA S.C.	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	890.402.258,00	TRUJILLO VÉLEZ & CIA S.A.S.	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	890.403.459,00	DE LA ESPRIELLA DEL CASTILLO Y CIA S EN C	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	890.403.574,00	INVERSIONES OLIVA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	890.406.657,00	INVERSIONES COSPIQUE SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	890.939.776,00	Granjas tecnificadas del caribe Ltda.	L6810	BOLÍVAR

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Pymes-Individuales	900.007.404,00	EUROPEA DE INVERSIONES SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.011.381,00	INVERSIONES & PROYECTOS LTDA.	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.014.753,00	INVERSIONES GRUPO CARTAGENA S.A.	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.086.361,00	PROMOTORA PLAZUELA S.A.	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.099.987,00	INVERSIONES LEONOR AROCHA SCS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.158.144,00	DOMUS COLISEO SA	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.178.480,00	PARKLOG SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.192.925,00	INVERSIONES COSTA TERRA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.214.168,00	SPANISH TOWN S.A.S.	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.223.781,00	CIMENTO GROUP SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.250.831,00	INVERSIONES JONALCA S EN C	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.295.889,00	INVERSIONES FRANCO MEISEL & CIA SCA	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.300.510,00	INVERSIONES PORTONAITO SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.303.427,00	INVERSIONES YIBDO SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.354.331,00	MARENG SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.358.407,00	INVERSIONES KALEA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.382.426,00	INVERSIONES MAVEOM SA	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.385.439,00	OBRA PIA LTD. SUCURSAL COLOMBIA	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.406.453,00	SEAHORSE PROPERTIES SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.414.281,00	ARRIENCAR SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.459.709,00	PROMOTORA SF SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.469.261,00	SALUD FINCA RAÍZ SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.470.314,00	COMPAÑÍA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ABA S.A.S.	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.492.992,00	ESPECIALMENTE S.A.S	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.520.795,00	CARPEGO S.A.S	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.523.668,00	PROMOTORA CIBELES SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.566.921,00	VÍA GRUPO SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.598.374,00	SARACORP S.A.S.	L6810	BOLÍVAR

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Pymes-Individuales	900.627.100,00	INTERLA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.674.930,00	REAL ALIANZA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.722.482,00	Grupo VT SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.781.205,00	MATUNA GETSEMANÍ SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.844.797,00	INVERSIONES PARQUIAMERICA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.863.222,00	POSEIDON MLW SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.906.312,00	Inversiones CLC SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.939.567,00	FASHA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.952.678,00	ARES INVESTMENTS SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.974.408,00	SARTRE S.A.S.	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	900.999.349,00	STRATEGIC PARTNERS SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	901.051.253,00	6 HOLDING SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	901.087.179,00	PROMOTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	901.104.942,00	PROMOTORA LAS PALMAS CARTAGENA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	901.165.399,00	EDEN TAMARINDO SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	901.191.972,00	PATRIMONIO BARÚ SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Individuales	901.545.705,00	PATRIMONIO FAMILIAR RC SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	800.213.678,00	SOCIEDAD OPERADORA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE CARTAGENA DE INDIAS S.A.	L6820	BOLÍVAR
Pymes-Separados	806.005.622,00	GARCÍA ZUCCARDI SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	806.012.020,00	INVERSIONES GER SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	806.013.739,00	BRANIUM S.A.S	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	830.510.920,00	MEVCO INMUEBLES Y SERVICIOS SA	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	890.402.976,00	FJ RUMIE Y CIA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	890.403.020,00	KAMSA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	890.405.083,00	ROMERO ORTIZ S.A.S.	L6810	BOLÍVAR

Pymes-Separados	900.076.328,00	ISAAC BAQUERO SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	900.077.208,00	GURUCEAGA SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	900.147.961,00	INVERSIONES NJ RUMIE Y CIA S EN C	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	900.228.893,00	INVERSIONES HERKAZA SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	900.280.718,00	INVERSIONES MASOPASA S.A.S.	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	900.389.712,00	NEO INVESTMENTS SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	900.629.675,00	SALEM INVERSIONES SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	900.676.514,00	ANAPE SAS	L6820	BOLÍVAR
Pymes-Separados	900.781.673,00	JSL E HIJOS & CIA SCA	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	900.873.100,00	GEDAME SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	900.918.086,00	IBSO S.A.S.	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	901.137.792,00	INVERSIONES NASOF SAS	L6810	BOLÍVAR
Pymes-Separados	901.341.710,00	ALTAMIRA 180 SAS	L6810	BOLÍVAR

Gremios del Sector

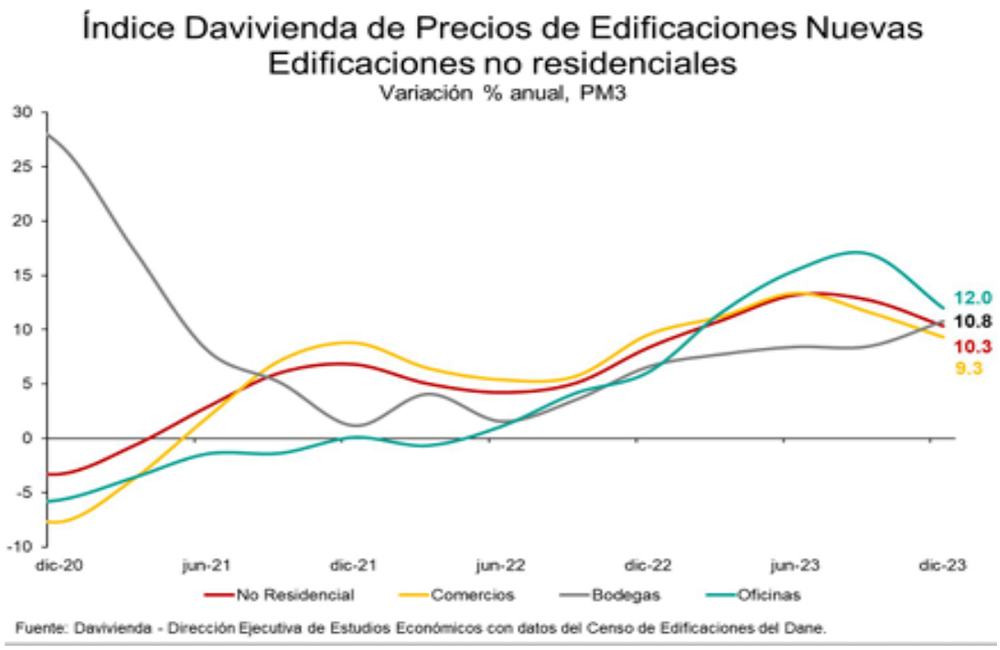
- Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol)
- Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas)

Sector Inmobiliario en Colombia

Edificaciones no residenciales

Contrario a lo ocurrido para los destinos residenciales, el IDPEN para edificaciones no residenciales mostró por segundo trimestre consecutivo una desaceleración de sus crecimientos anuales. Lo anterior fue producto de las menores tasas de crecimiento anual en los precios de oficinas y locales comerciales, que al cuarto trimestre de 2023 crecieron en 12.0% y 9.3%, respectivamente, desacelerándose frente al trimestre anterior en 2.3 y 5 puntos porcentuales. Por el contrario, en el segmento de bodegas se observó una aceleración en el crecimiento de los precios, tras ubicarse en 10.8% anual. Los mayores costos de construcción y la menor disponibilidad de vacancias en las principales ciudades del país para los tres destinos son los factores que estarían impactando positivamente sus precios.

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015



COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien, obra o servicio?

La entidad ha ejecutado procesos similares al proceso analizado, los cuales han sido debidamente registrados en el SECOP (Sistema Electrónico de Contratación Pública), a partir del año 2022, utilizando la modalidad de contratación directa. Estos procesos abarcan una variedad de proyectos y servicios relacionados con las necesidades y prioridades de la administración municipal.

Año	2024
Referencia del contrato	CD-DAAL- ARR-066-2024
Objeto del Contrato	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE UNA BODEGA PARA DEPOSITAR MATERIAL ELECTORAL Y DOCUMENTOS ELECTORALES
Valor ejecutado	$ 108.933.000,00
Contratista	DERFEL SAS
URL del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5864427&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Año	2024
Referencia del contrato	CD-DAAL- ARR-070-2024
Objeto del Contrato	"CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE VARIAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. y C."
Valor ejecutado	$ 1.568.972.988,00
Contratista	SOLUCIONES COMERCIALES Y CONSTRUCTIVAS SAS
URL del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6042805&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Año	2022
Referencia del contrato	CD-DAAL-UAC-007-2022
Objeto del Contrato	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS; PARA QUE SEA UTILIZADO COMO PARQUEADERO DE LOS VEHÍCULOS INMOVILIZADOS POR EL DEPARTAMENTO

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

	ADMINISTRATIVO DE TRANSITO Y TRANSPORTE DATT.
Valor ejecutado	$ 1.668.901.453,00
Contratista	NAXOS LOGISTICS ING. S.A.S.
URL del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2658152&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

¿Cómo han contratado procesos similares otras entidades estatales?

Se presenta un análisis de procesos de selección adelantados por otras entidades del Estado realizando una búsqueda en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP I y SECOP II, encontrando que diferentes entidades estatales han adelantado procesos de selección para contratar y que en los mismos ha existido pluralidad de oferentes con la capacidad e infraestructura necesaria para ejecutar; el objeto a contratar guarda similitud con el del presente proceso.

Modalidad de Selección del Contratista	Contratación directa.
Entidad	DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*
No. Contrato	32-001-2022
Contratista	PROMOTORA PARQUE SANTANDER SA
Objeto del Contrato	Arrendar el Inmueble ubicado en la Carrera 6 No.15-32 de Bogotá, compuesto por las oficinas, áreas comunes, los usos conectados y servicios que sean necesarios para el normal funcionamiento de la Sede Centro (Edificio antiguo BCH) de la DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ.
Plazo de Ejecución	4 (Meses)
Valor del contrato	$66.554.274.510,00
Enlace	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3590864&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

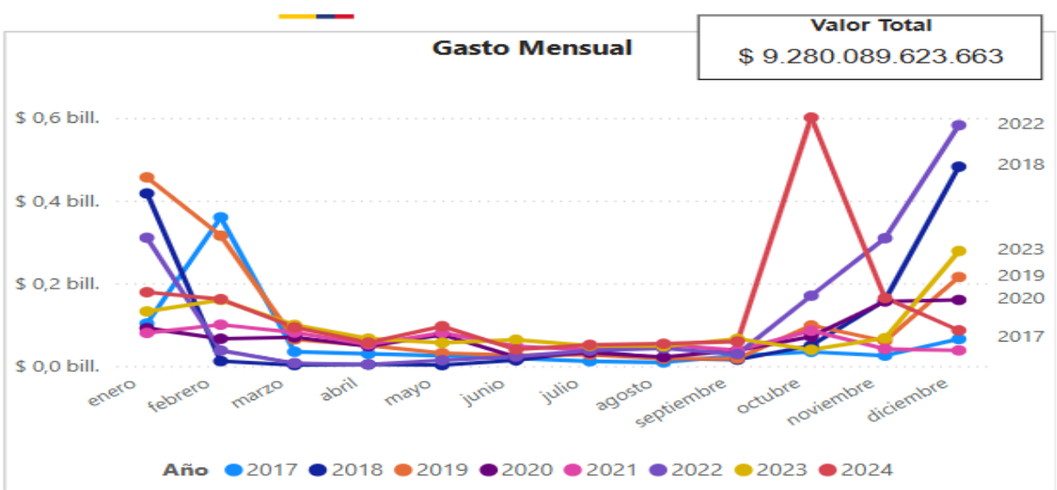
Se puede inferir que en el mercado y específicamente en el sector al cual se hace referencia se pueden encontrar proveedores con la capacidad técnica para prestar el servicio que se requiere contratar en el presente proceso, lo que garantizaría pluralidad de oferentes.

ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA

Se analizará el comportamiento de la demanda de los servicios que se pretenden contratar a nivel nacional, con el Código UNSPSC 80131500 Clase : Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones. Cabe resaltar que, la herramienta del MAE solo analiza el código UNSPSC hasta clase no hasta producto. Sin embargo, el análisis hasta clase va a tener en cuenta todos los productos que pertenecen a la misma.

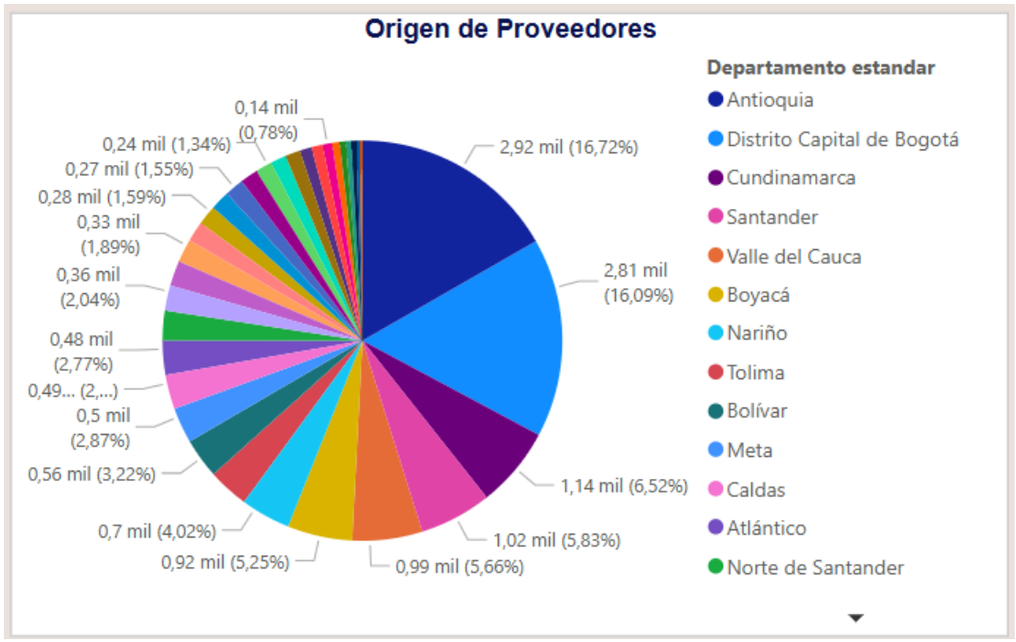
Se realizó el estudio para los 2017 hasta noviembre de 2024 a continuación:

Grafico del gasto mensual Computadores

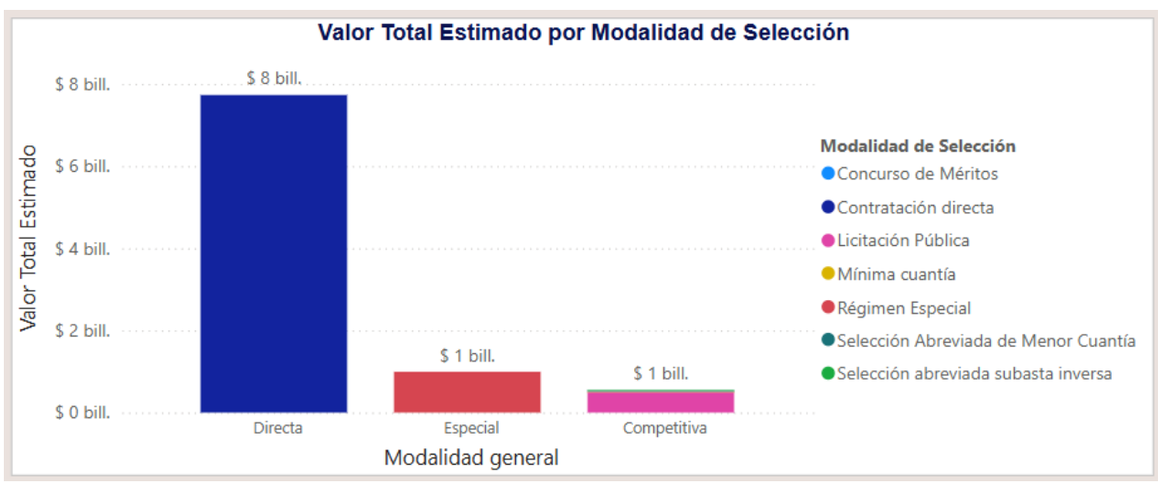


Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

El gasto mensual total de las entidades estatales para el Código UNSPSC 80131500 Clase : Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones tienen comportamiento similar a lo largo de los últimos 8 años, llegando a tener un gasto total de $9.280.089.623.663. El comportamiento mensual es constante, solo siendo significativa el gasto en octubre y diciembre de 2022 y noviembre de 2018.



La mayoría de los proveedores de *Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones* se encuentran ubicados en Antioquia con 19,72% y Bogotá D.C. los cuales comprende el 16,09% del mercado , sin embargo, el mercado es muy dinámico en la ubicación de los proveedores a nivel nacional e internacional.

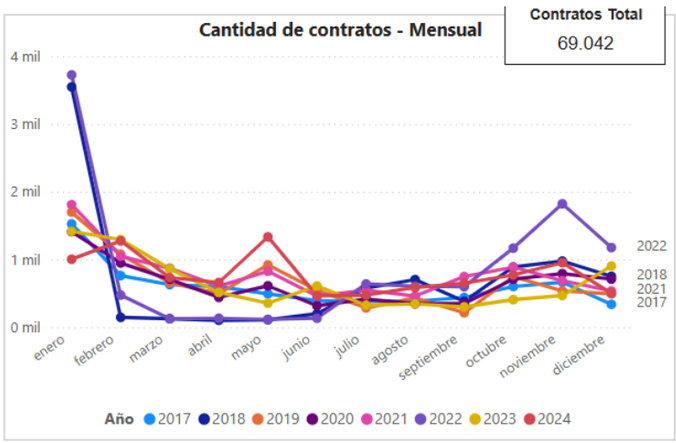


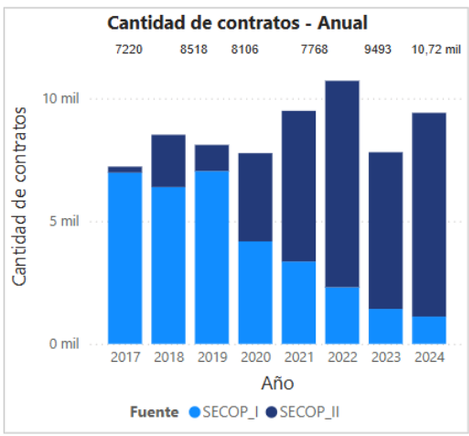
Por último, las modalidades de selección que son usadas para *Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones,* por una parte, la contratación directa, con $7.731.999.057.018 pesos adjudicado. Por otra parte, el régimen especial se adjudicó $995.031.488.806 y en la modalidad competitiva donde se adjudicó $552.893.622.208 donde en la Licitación pública fueron $497.593.808.461 y la selección abreviada de menor cuantía 21.631.617.885 del total de las modalidades competitivas entre el 2017 a 2024. Cabe resaltar que, la modalidad donde se ha adjudicado el mayor valor es en la contratación directa.

ANÁLISIS DE LA OFERTA

Durante los últimos cinco años, a partir de 2017, se llevaron a cabo un total de 69.042 contratos a nivel nacional. Estos contratos involucraron a 23 mil proveedores diferentes, quienes ejecutaron un total de 9 Billones de pesos en actividades identificadas con el Código UNSPSC 80131500 Clase : Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015





Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$ 9 bill.	23.08 mil	69,04 mil

PROVEEDORES SELECCIONADOS A NIVEL NACIONAL

Prov_nombre	Valor Total Estimado	Número de Contratos
FAMOC DEPANEL SAS	$ 606.748.200.255	166
SOCIEDAD OPERADORA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE CARTAGENA DE INDIAS SA ZOFRANCA SA	$ 481.658.137.903	1
COLFONDOS SA PENSIONES Y CESATIAS	$ 311.791.650.889	4
CLUB DE LEONES DE BARRANCABERMEJA MONARCA	$ 280.070.000.000	1
ASECON SAS	$ 213.294.647.547	7
INVERSIONES SALCEDO GALLARDO SAS	$ 208.876.333.679	10
PROMOTORA DE COMERCIO INMOBILIARIO SA	$ 204.208.684.615	33
JUAN GAVIRIA RESTREPO Y CIA SA	$ 175.255.563.689	16
FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA	$ 132.720.832.680	17
MODERLINE SAS	$ 116.880.293.269	26
HECTOR ALFONSO RAMIREZ GUTIERREZ	$ 110.751.773.669	5
SITUANDO SAS	$ 109.637.400.026	46
PROMOTORA PARQUE SANTANDER SA	$ 103.861.526.457	2
FAMOC DEPANEL SA	$ 103.547.376.848	21
COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	$ 90.285.968.069	8
GRUPO ASD SAS	$ 59.703.006.512	11
IPS UNIVERSITARIA	$ 55.397.325.240	2
CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES	$ 53.830.605.188	51
COMCEL SA	$ 53.829.639.502	29
INVERSIONES BEHE SAS	$ 50.543.500.701	18
PIX INVESTMENT COLOMBIA SA	$ 50.317.598.345	7
SOLINOFF CORPORATION SAS	$ 48.925.548.303	6
ALIANZA FIDUCIARIA SA FIDEICOMISOS	$ 47.511.719.776	5
COMERCIALIZADORA KAYSSER CK SAS	$ 43.114.529.050	18
AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS DE CUNDINAMARCA	$ 38.811.453.387	67
FIDUCIARIA DE OCCIDENTEENOUS	$ 37.067.968.843	1
SERVANDO SANCHEZ CARDOZO	$ 34.986.531.090	7
Torre III Américas SAS	$ 33.950.108.000	3
DOCUMENTOS INTELIGENTES SAS	$ 32.473.010.574	19
PROVALOR PROYECTOS CON VALOR SAS	$ 31.565.995.313	10
RENTEK SAS	$ 30.095.163.463	2
UNIDOS FR SAS	$ 29.418.727.500	1
COMUNICACION CELULAR SA	$ 25.762.269.364	1
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA SA	$ 25.420.228.239	2

Proveedores en Bolívar

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Prov_nombre	Valor Total Estimado	Número de Contratos
PROMOTORA PARQUE SANTANDER SA	$ 103.861.526.457	2
GRUPO HEROICA SAS	$ 22.202.274.136	22
ARAUJO Y SEGOVIA SA	$ 9.581.930.398	92
INVERSIONES JONALCA S EN C	$ 8.350.434.531	7
SOLUCIONES COMERCIALES Y CONSTRUCTIVAS SAS	$ 7.504.338.454	14
de hoyos montes	$ 7.188.555.218	4
CONSORCIO SERLOG 2018	$ 5.613.808.105	1
FJ RUMIE CIA S EN C	$ 4.770.568.523	5
INVERSIONES CABAHER SAS	$ 4.613.801.107	13
HOTELES DECAMERON COLOMBIA SAS	$ 4.316.414.435	2
INMUEBLES CALAMAR SA	$ 4.240.420.606	6
SEGUROS DEL ESTADO LA EQUIDAD SEGUROS GOBERNACIÓN BOYACA	$ 3.784.097.609	1
MARCELIANO BALLESTAS HERRERA	$ 3.442.976.158	10
SONG WAI TAM	$ 3.086.098.400	6
UNIVERSIDAD DE CARTAGENA	$ 3.047.000.000	2
Fenixor SAS	$ 2.821.778.662	14
INMOBILIARIA IBR RODRIGUEZ Y ASOCIADOS SAS	$ 2.628.460.163	17
inmobiliaria ortega ortega y asociados	$ 2.447.183.729	19
FUNDACION SUEÑOS DE LIBERTAD MARIA EUGENIA VELANDIA	$ 2.397.580.033	7
MIGUEL ANGEL NIÑO NIÑO	$ 2.022.903.289	13
CONGREGACION DE HERMANAS FRANCISCANAS MISIONERAS DE MARIA AUXILIADORA PROVINCIA MARIA AUXILIADORA	$ 2.010.304.449	5
INVERSIIONES JONALCA S EN C	$ 1.944.000.000	1
ETICOS UT 2020	$ 1.804.898.548	30
ORTEGA ORTEGA ASOCIADOS SAS	$ 1.799.359.712	7
INVERSIONES NEFALUM SAS	$ 1.791.191.300	14
INVERSIONES CYH SAS	$ 1.710.561.844	4
INVERMAS SA	$ 1.628.503.774	5
Abogados Contadores Inmobiliaria y Seguros sociedad por acciones simplificada	$ 1.614.507.843	3
ALIANZA NORTE SAS	$ 1.612.037.303	6
INVERMAS SAS	$ 1.596.629.496	12
FUNDACION CEA CARTAGENA	$ 1.496.423.480	3
CORPORACION INTERNACIONAL DE EDUCACION INTEGRAL ELYON YIREH	$ 1.400.452.162	3
MAKEN SAS	$ 1.234.636.843	5
MARIO JOSE CONVERS ESPINOSA	$ 1.226.409.554	9
HANS REYNALDO MARTINEZ EMILIANI	$ 1.136.615.028	2

MARCO TRIBUTARIO DISTRITAL

- **Impuesto estampilla de Años Dorados:** corresponde a la estampilla para el bienestar del Adulto mayor del Distrito de Cartagena, el cual es una tarifa del dos por ciento (2%) del valor bruto del contrato o las adiciones realizadas al mismo.
- **Impuesto Universidad de Cartagena:** tarifa del uno por ciento (1%) sobre el monto del contrato o las adiciones realizadas al mismo.
- **Tasa Pro-Deporte y Recreación:** tarifa del dos punto cinco por ciento (2.5%) sobre el monto del contrato o las adiciones realizadas al mismo.
- **Impuesto estampilla para Justicia Familiar:** corresponde a la estampilla para la justicia familiar (Ley 2126 de 2021) acuerdo 121 Concejo Distrital de Cartagena, el cual es una tarifa del dos por ciento (2%) del valor bruto del contrato o las adiciones realizadas al mismo.

En diciembre de 2024 la variación del IPC fue 5,20%.
Fuente: DANE, IPC

ESTUDIO DE MERCADO.[3]

Para la determinación del precio del canon de arrendamiento, se realizó un ejercicio de consulta de precios históricos contratados del inmueble ofrecido y algunos contratados por el Distrito de Cartagena en la zona durante las últimas vigencias (Anexo 1), además se identificaron ofertas de operadores inmobiliarios en la web Anexo 2, y la oferta recibida Anexo 3, con el fin de detectar promedio de precios de mercado por metro cuadrado de arrendamiento.

Como quiera que en la web no es posible identificar ofertas en el mercado que incluyan en el canon de arrendamiento el amoblamiento de oficinas, así como el mantenimiento de equipos suministrados en las condiciones recibidas por el actual arrendador de este inmueble, aplicamos al valor M2 detectado el porcentaje de estos componentes como costos asociados y que están consignados en la propuesta que forma parte integral de los estudios previos del proceso de contratación.

Por todo lo anterior, las circunstancias de mercado para este tipo de inmuebles manejan una estructura de precios y costos distinta, pero que antepone las condiciones necesarias para el desarrollo de la gestión y satisfacción de la necesidad enunciada en acápites anteriores. Se realizó un ejercicio comparativo con precios en el sector sobre la oferta inmobiliaria que permita comparar frente a la oferta recibida un valor de alquiler. En el Anexo 4 se resume el

[3] Anexo al final del documento

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

análisis de estos precios, arrojando un valor promedio mensual de $156.201 por metro cuadrado.

Considerando lo expuesto, podemos recomendar que el valor mensual ofrecido $ 468.650.000,00 incluido IVA, e incremento anual acordado se ajusta a las condiciones del mercado, en virtud que el precio ofrecido además de los valores agregados del inmueble en estudio suple las necesidades técnicas establecidas por parte del Distrito de Cartagena, proporcionando a las dependencias y sus funcionarios las garantías en términos de seguridad y bienestar.

Proyectó



FELIPE A. RANGEL F.
Asesor Financiero

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

ESTUDIO DE MERCADO

ANEXO 1

ANEXO 1- PRECIOS HISTORICOS					
No. DEL CONTRATO (secop)	**OBJETO - DEPENDENCIA**	**M2**	**PLAZO CONTRACTUAL (MESES)**	**VALOR DEL CONTRATO**	**VALOR CUOTA CANON MENSUAL**
CD-DAAL-ARR-082-2024	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LAS DISTINTAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA D.T Y C., UBICADO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, BARRIO MANGA, CALLE 28 # 27-05 EDIFICIO SEAPORT CENTRO EMPRESARIAL PISO 10 CATEGORIA AAA	280	7	$ 245.000.000	$ 35.000.000
CD-DAAL- ARR-073-2024	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LAS DISTINTAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA D.T Y C.., UBICADO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, BARRIO MANGA, EDIFICIO BRP BUSINESS TOWER-PISO 17 NUMERO DE OFICINA 1701 TIPO E.	252	10	$ 321.300.000	$ 32.130.000
CD-ARR-DAAL-061-2024	Contratar el arrendamiento de los siguientes bienes inmuebles dotados para uso del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, ubicados en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C., barrio Manga, Cra. 27 No. 28-39, Centro Empresarial PORTUS MANGA CARTAGENA los cuales comprenden los pisos Nos. 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23 con un área total de 2.884 mts2, con unos linderos identificados en la escritura pública No 4355 del 30 de agosto de 2018, inmuebles a los cuales les corresponden los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 060-323688, 060-323689, 060-323690, 060-323691, 060-323692, 060-323693 y 060-323694, con destino para el funcionamiento de las sedes administrativas de varias dependencias de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T y C	2884	9	$ 3.328.784.077	$ 360.500.000

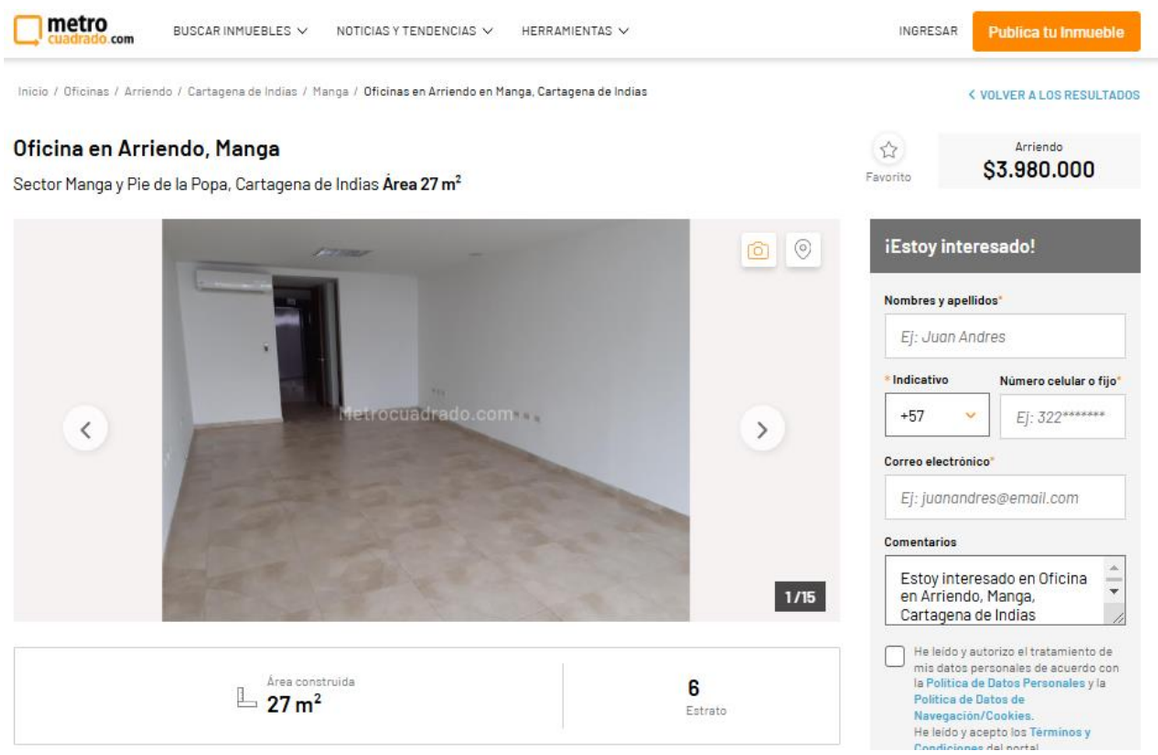
Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

CONTRATO 16-16 de 2020	El arrendamiento de los siguientes bienes inmuebles dotados para uso ubicados en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C., barrio Manga, Cra. 27 No. 28-39, los cuales comprenden los pisos Nos. 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23 con un área total de 2.884 mts2, del Centro Empresarial PORTUS MANGA CARTAGENA, inmuebles a los cuales les corresponden los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 060-323688, 060-323689, 060-323690, 060-323691, 060-323692, 060-323693 y 060-323694, respectivamente, para el funcionamiento de las sedes administrativas de varias dependencias de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T y C.	2884	2	$ 775.880.000	$ 387.940.000
CONTRATO 16-32 de 2020	El arrendamiento de los siguientes bienes inmuebles dotados para uso ubicados en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C., barrio Manga, Cra. 27 No. 28-39, los cuales comprenden los pisos Nos. 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23 con un área total de 2.884 mts2, del Centro Empresarial PORTUS MANGA CARTAGENA, inmuebles a los cuales les corresponden los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 060-323688, 060-323689, 060-323690, 060-323691, 060-323692, 060-323693 y 060-323694, respectivamente, para el funcionamiento de las sedes administrativas de varias dependencias de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T y C.	2884	3	$ 1.163.820.000	$ 387.940.000

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

ANEXO 2

OFERTAS WEB OFICINAS EN EL SECTOR





Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

ANEXO 3

CANON	$ 468.650.000,00
VLR M2	$ 162.500,00
PLAZO MESES	12

ANEXO 4

ANEXO 4 - ANALISIS PRECIOS ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SECRETARIA DE PLANEACION DEL DISTRITO DE CARTAGENA						
INMUEBLE			OFERTAS INMMOBILIARIAS (m2)	PRECIOS HISTORICOS ARRIENDO EN EL SECTOR-DISTRITO DE CARTAGENA (Indexados)	VALOR MENSUAL OFRECIDO 2025 (m2)	VALOR MENSUAL PROMEDIO (m2)
TIPO	AREA M2	UBICACIÓN				
OFICINAS	**2884**	**MANGA**	147.315	158.788	162.500	**156.201**
*Los precios de los inmuebles de las cotizaciones web realizadas en el presente análisis, se le aplica el 7,5% correspondiente a la carga impositiva del Distrito de Cartagena a fin de establecer un equilibrio entre las ofertas recibidas y los precios del mercado						

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

ANEXO

MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS

El artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 establece que la Entidad Estatal debe "*incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación*" en los pliegos de condiciones o su equivalente. El Decreto Ley 4170 de 2011 establece dentro del objetivo de Colombia Compra Eficiente optimizar los recursos públicos en el sistema de compras y contratación pública para lo cual es indispensable el manejo del riesgo en el sistema y no solamente el riesgo del equilibrio económico del contrato, riesgo que se limita a la ejecución del mismo.

En la literatura internacional sobre el tema el riesgo en las adquisiciones se define como los eventos que pueden afectar la realización de la ejecución contractual y cuya ocurrencia no puede ser predicha de manera exacta por las partes involucradas en el Proceso de Contratación.

En consecuencia, la administración o el manejo del riesgo debe cubrir desde la planeación hasta la terminación del plazo, la liquidación del contrato, el vencimiento de las garantías de calidad o la disposición final del bien; y no solamente la tipificación, estimación y asignación del riesgo que pueda alterar el equilibrio económico del contrato.

Riesgos en el Proceso de Contratación

Las Entidades Estatales para reducir la exposición del Proceso de Contratación frente a los diferentes Riesgos que se pueden presentar, debe estructurar un sistema de administración de Riesgos teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos: (a) los eventos que impidan la adjudicación y firma del contrato como resultado del Proceso de Contratación; (b) los eventos que alteren la ejecución del contrato; (c) el equilibrio económico del contrato; (d) la eficacia del Proceso de Contratación, es decir, que la Entidad Estatal pueda satisfacer la necesidad que motivó el Proceso de Contratación; y (e) la reputación y legitimidad de la Entidad Estatal encargada de prestar el bien o servicio.

Un manejo adecuado del Riesgo permite a las Entidades Estatales: (i) proporcionar un mayor nivel de certeza y conocimiento para la toma de decisiones relacionadas con el Proceso de Contratación; (ii) mejorar la planeación de contingencias del Proceso de Contratación; (iii) incrementar el grado de confianza entre las partes del Proceso de Contratación; y (iv) reducir la posibilidad de litigios; entre otros.

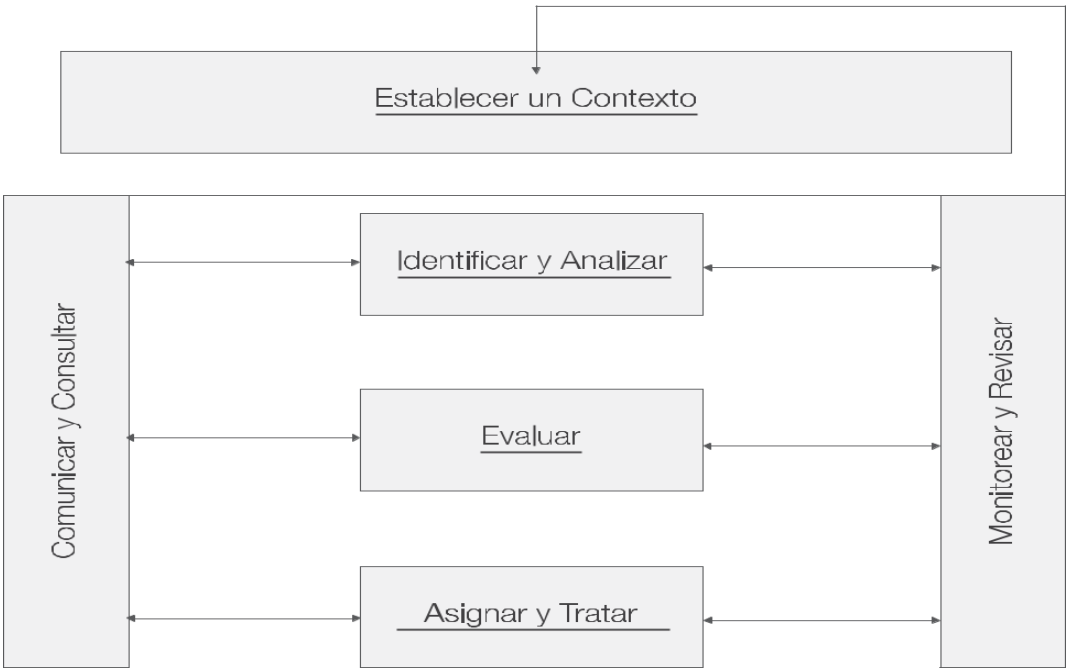
Estructura de la administración de Riesgos

La administración de Riesgos es el conjunto de procesos dirigidos a proteger a la Entidad Estatal de los eventos en el Proceso de Contratación. La administración de Riesgos permite reducir la probabilidad de ocurrencia del evento y de su impacto en el Proceso de Contratación siguiendo los pasos enumerados a continuación:

1. Establecer el contexto en el cual se adelanta el Proceso de Contratación.
2. Identificar y clasificar los Riesgos del Proceso de Contratación.
3. Evaluar y calificar los Riesgos.
4. Asignar y tratar los Riesgos.
5. Monitorear y revisar la gestión de los Riesgos.

La matriz anexa incluye todos los Riesgos identificados del Proceso de Contratación, estableciendo su clasificación, la probabilidad de ocurrencia estimada, su impacto, la parte que debe asumir el Riesgo, los tratamientos que se puedan realizar y las características del monitoreo más adecuado para administrarlo:

Metodología realizada con base en el Estándar AS/ NZS ISO 31000



A continuación, se presenta la descripción paso a paso de la metodología en cumplimiento de lo establecido por el artículo 2.2.1.2.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

Evaluar y calificar los Riesgos

La Entidad Estatal debe evaluar cada uno de los Riesgos identificados, estableciendo el impacto de los mismos frente al logro de los objetivos del Proceso de Contratación y su probabilidad de ocurrencia. Esta evaluación tiene como fin asignar a cada Riesgo una calificación en términos de impacto y de probabilidad, la cual permite establecer la valoración de los Riesgos identificados y las acciones que se deban efectuar.

Para estimar el impacto y la probabilidad de ocurrencia de un evento que afecte de manera negativa el Proceso de Contratación, se sugiere considerar fuentes de información como:

- Registros anteriores de la ocurrencia del evento en Proceso de Contratación propios y de otras Entidades Estatales.
- Experiencia relevante propia y de otras Entidades Estatales.

- Prácticas y experiencia de la industria o el sector en el manejo del Riesgo identificado.
- Publicaciones o noticias sobre la ocurrencia del Riesgo identificado.
- Opiniones y juicios de especialistas y expertos.
- Estudios técnicos.

La Entidad Estatal debe evaluar los Riesgos combinando la probabilidad de ocurrencia y el impacto del evento para:

(a) Asignar una categoría a cada Riesgo de acuerdo con la probabilidad de ocurrencia así: raro, improbable, posible, probable y casi cierto y valorarlos de 1 a 5 siendo raro el de valor más bajo y casi cierto el de valor más alto, como se indica en le Tabla 2. La Entidad Estatal puede utilizar las fuentes de información sugeridas anteriormente, métodos cuantitativos con diferentes metodologías que arrojen otros resultados y complementen los resultados de la matriz de evaluación de riesgos.

Tabla No 1 Probabilidad del Riesgo

	Categoría	Valoración
Probabilidad	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5

(b) Determinar el impacto del Riesgo, utilizando la Tabla 3, analizando los siguientes criterios: (i) la calificación cualitativa del efecto del Riesgo, y (ii) la calificación monetaria del Riesgo, la cual corresponde a la estimación de los sobrecostos ocasionados por la ocurrencia del Riesgo como un porcentaje del valor total del presupuesto del contrato. La Entidad Estatal debe escoger la mayor valoración resultante de los criterios (i) y (ii) para determinar el impacto del Riesgo.

Tabla No 2 Impacto del Riesgo

Impacto						
Calificación Cualitativa		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja. Aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.
Calificación Monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%).
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5

(c) Para cada Riesgo se deben sumar las valoraciones de probabilidad e impacto, para obtener la valoración total del Riesgo.

Tabla No 3 - Valoración del Riesgo

			Impacto				
	Calificación Cualitativa		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.
	Calificación Monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%).
	Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
			1	2	3	4	5
Probabilidad	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	6
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5	6	7	8	9	10

(d)Finalmente, la valoración completa del Riesgo permite establecer una categoría a cada uno de ellos para su correcta gestión:

Tabla 4 - Categoría del Riesgo

Valoración del Riesgo	Categoría
8, 9 y 10	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

4. Asignación y tratamiento de los Riesgos

Una vez realizada la evaluación y calificación de cada uno de los Riesgos asociados al Proceso de Contratación, la Entidad Estatal debe establecer un orden de prioridades para decidir:

(a) Evitar el Riesgo, para lo cual debe decidir no proceder con la actividad que causa el Riesgo o buscar alternativas para obtener el beneficio del Proceso de Contratación.

(b)Transferir el Riesgo haciendo responsable a otra entidad quien asume las consecuencias de la materialización del Riesgo, típicamente se transfiere el Riesgo a través de las garantías previstas en el Proceso de Contratación o en las condiciones del contrato estableciendo con claridad quien es el responsable. El principio general es que el Riesgo debe asumirlo la parte que pueda enfrentarlo en mejor forma, bien sea por su experiencia, conocimiento o papel dentro de la ecuación contractual, entre otras.

(c) Aceptar el Riesgo cuando no puede ser evitado ni ser transferido o el costo de evitarlo o transferirlo es muy alto. En este caso se recomiendan medidas para reducir el Riesgo o mitigar su impacto, así como el monitoreo.

(d)Reducir la probabilidad de la ocurrencia del evento, cuando el Riesgo debe ser aceptado. Para el efecto se sugieren medidas como: (i) aclarar los requisitos, requerimientos y especificaciones y productos del contrato; (ii)

revisar procesos; (iii) establecer sistemas de aseguramiento de calidad en los contratos; (iv) especificar estándares de los bienes y servicios; (v) hacer pruebas e inspecciones de los bienes; (vi) establecer sistemas de acreditación profesional; (vii) incluir declaraciones y garantías del contratista; (viii) administrar la relación entre proveedores y compradores.

(e) Reducir las consecuencias o el impacto del Riesgo a través de planes de contingencia, en los términos y condiciones del contrato, inspecciones y revisiones para revisar el cumplimiento del contrato y programas de apremio para lograr el cumplimiento del contrato.

La Entidad Estatal debe seleccionar la opción apropiada teniendo en cuenta el costo y el beneficio de cualquiera de las acciones identificadas para el tratamiento del Riesgo, enumeradas anteriormente. En la mayoría de los casos una combinación de opciones permite el mejor resultado8.

Generalmente las medidas para tratar los Riesgos son acciones o actividades específicas para responder a los eventos, para lo cual se sugiere preparar un plan de tratamiento para documentar cómo se enfrenta cada uno de los Riesgos (ver matriz), incluyendo acciones, cronogramas, recursos (personal, información) y presupuesto, responsabilidades, necesidades de informes y reportes y de monitoreo.

La tarea más importante del manejo del Riesgo es la implementación del plan de tratamiento, lo cual requiere atención, asegurar los recursos que requiere y el cumplimiento oportuno de las tareas previstas en este plan. La matriz debe contener la información básica del tratamiento de los Riesgos.

5. Monitorear los Riesgos

El Distrito realizará un monitoreo constante a los Riesgos del Proceso de Contratación pues las circunstancias cambian rápidamente y los Riesgos no son estáticos. La matriz y el plan de tratamiento serán revisadas constantemente y si es necesario hacer ajustes al plan de tratamiento de acuerdo con las circunstancias.

Este monitoreo debe:

(a) Garantizar que los controles son eficaces y eficientes en el diseño y en la operación.

(b) Obtener información adicional para mejorar la valoración del Riesgo.

(c) Analizar y aprender lecciones a partir de los eventos, los cambios, las tendencias, los éxitos y los fracasos.

(d) Detectar cambios en el contexto externo e interno que puedan exigir revisión de los tratamientos del Riesgo y establecer un orden de prioridades de acciones para el tratamiento del Riesgo.

(e) Identificar nuevos Riesgos que pueden surgir.

Finalmente, la Entidad Estatal debe monitorear los Riesgos y revisar la efectividad y el desempeño de las herramientas implementadas para su gestión. Para lo cual, debe: (i) asignar responsables; (ii) fijar fechas de inicio y terminación de las actividades requeridas; (iii) señalar la forma de seguimiento (encuestas, muestreos aleatorios de calidad, u otros); (iv) definir la periodicidad de revisión; y (v) documentar las actividades de monitoreo.

ANEXO
MATRIZ DE RIESGOS

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir)	Consecuencia de la Ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Calificación	Calificación Total					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Interno	Planeación		Los riesgos no son consistentes con el objeto del contrato	Se presenten controversias contractuales	1	2	3	Evitar el Riesgo	Público	Análisis de riesgos concertados dentro de la fase de planeación	1	1	2		No	DAAL	Enero 2025	2025	Con mecanismos de supervisión del contrato	Mensual previo Vo Bo de la Factura
2	General	Interno	Planeación		El modelo de gestión contractual no es eficiente para lograr los objetivos de la contratación	Que se declare la nulidad del contrato	1	2	3	Evitar el Riesgo	Público	Estudio previo que justifique la modalidad de contratación escogida	1	1	2		No	DAAL	Enero 2025	2025	Con mecanismos de supervisión del contrato	Etapa precontractual
3	General	Interno	Selección		Falta de capacidad y/o autorizaciones para adelantar el proceso de contratación	Celebración de contrato sin el lleno de requisitos legales. Probable nulidad de contrato	1	2	3	Evitar el Riesgo	Público	Estudio previo que de cuenta del cumplimiento de estudios y documentos previos	1	1	2		No	DAAL	Enero 2025	2025	Con mecanismos de supervisión del contrato	Etapa precontractual

4	General	Interno	Contratación		Que el proponente adjudicatario se niegue a suscribir el contrato	Se presenten controversias contractuales	1	2	3	Evitar el Riesgo	Privado	No se exige póliza por tratarse de un contrato directo.	1	1	2		No	DAAL	Enero 2025	2025	Con mecanismos de supervisión del contrato	Etapa precontractual
5	General	Interno	Contratación		Retrasos en el perfeccionamiento del contrato (registro del contrato)	Retrasos en el inicio del contrato	1	2	3	Evitar el Riesgo	Público	Disponer de procesos administrativos ágiles para levantar acta de inicio, publicación del contrato y expedición de registro presupuestal	1	1	2		No	DAAL	Enero 2025	2025	Con mecanismos de supervisión del contrato	Etapa precontractual
6	General	Interno	Ejecución		Incumplimiento del contrato	Mayores costos y mayores plazos	3	3	5	Transferir riesgo	Privado	Imposición de multas por incumplimiento	2	2	4		Si	DAAL	Enero 2025	2025	Con mecanismos de supervisión del contrato	Etapa Contractual
7	Específico	Externo	Ejecución	Económico	Variación de los precios de mercado	Reclamaciones por parte del arrendador, solicitudes de entrega de inmuebles.	2	3	5	Reducir consecuencia	Público	Legalización oportuna de contratos, pagos oportunos de canon de arrendamiento.	2	2	4		si	DAAL	Enero 2025	2025	Con mecanismos de supervisión del contrato	Etapa contractual
8	Específico	Externo	Ejecución	Operacionales	Asignación parcial de presupuesto para cubrir anualidad	Disponibilidad presupuestal que no es suficiente para contratar por la anualidad	2	2	4	Reducir consecuencia	Público	Asignar recursos suficientes en el presupuesto para cubrir la vigencia fiscal.	1	1	2		No	DAAL	Enero 2025	2025	Con mecanismos de supervisión del contrato	Etapa pre contractual
9	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Plazos de contrato por periodos cortos	Reclamaciones por parte del arrendador en	3	2	5	Reducir consecuencia	Público	Solicitar vigencias futuras para contratar el primer trimestre del año	1	1	2		No	DAAL	Enero 2025	2025	Con mecanismos de supervisión del contrato	Etapa precontractual
10	Específico	Externo	Ejecución	Financieros	Retrasos en el pago del canon	Solicitudes de entrega de inmuebles	2	2	4	Reducir consecuencia	Público	Establecer planes mensualizados de caja que prioricen el pago de arrendamiento tesorería.	1	1	2		No	DAAL	Enero 2025	2025	Con mecanismos de supervisión del contrato	Mensual previo Vo Bo de la Factura

11	General	Externo	Ejecución	Tecnológicos	Retrasos en el pago de servicios públicos	Interrupción en los servicios	2	2	4	Reducir consecuencia	Público	Establecer planes mensualizados de caja que prioricen el pago de arrendamiento tesorería	1	1	2		No	DAAL	Enero 2025	2025	Con mecanismos de supervisión del contrato	Mensual previo Vo Bo de la Factura
12	General	Externo	Contratación	Operacionales	Deterioro del inmueble por falta de mantenimiento preventivo	Reclamaciones del arrendador Solicitudes de entrega del inmueble	3	2	5	Reducir consecuencia	privado	Establecer planes de mantenimientos preventivos de los inmuebles e incluir la obligación en el contrato	1	1	2		No	DAAL	Enero 2025	2025	Con mecanismos de supervisión del contrato	Mensual previo Vo Bo de la Factura